

Ostróda, dnia 24 marca 2023 r.

Nasz znak: RGP.6730.234.2022.MC

Decyzja Nr 45/2023
o warunkach zabudowy.

Na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku inwestora: PV-SUN Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Wspólna 63B/2 reprezentowanej przez Prezesa Zarządu – Pana Przemysława Krzykwa (data wpływu wniosku do Urzędu: 09.12.2022 r.),

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 3MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na części działki nr ew. 210, obręb Tyrowo, gm. Ostróda.

1. Rodzaj zabudowy.

1.1. Instalacja odnawialnego źródła energii.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.1. Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 3MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym: inwertery, transformatory, ogrodzenie o wysokości do 2,2m.

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego, w szczególności ustalenia:

a) powierzchni całej instalacji – do 17 000m²;

b) łącznej mocy instalacji – do 3MW;

c) wysokości konstrukcji wraz z panelami fotowoltaicznymi - do 6m.

d) parametrów transformatorów:

- liczba – do 3 sztuk;
- powierzchnia zabudowy każdego transformatora - do 36m²;
- wysokość - do 4m.

3.1. W sprawach nieustalonych w treści decyzji mają zastosowanie (odpowiednio) przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225).

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 4.1. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) wraz z przepisami art. 71 i następnymi ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

W sprawie mają zastosowanie postanowienia decyzji Wójta Gminy Ostróda z dnia 22.10.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: RGP.6220.14.2021.

- 4.2. W zakresie ochrony przyrody nie mają zastosowania prawne formy ochrony przyrody z tytułu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.).

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 5.1. W granicach inwestycji nie znajdują się zewidencjonowane obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

6. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 6.1. W zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną, ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej.
- 6.2 W zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się dojazd z drogi publicznej krajowej nr 16 poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr ew. 181).

7. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

- 7.1. Planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i realizować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie, występujących w zasięgu oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym w szczególności ochronę przed: pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, a także przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, odór, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby. Nadto zapewnienie ochrony poprzez: odpowiednie ukształtowanie terenu działek w sposób uniemożliwiający nadmierne odprowadzanie wód opadowych na działki sąsiednie oraz odpowiednie usytuowanie budynków i towarzyszących im urządzeń - z zachowaniem strefy oddziaływania mieszczącej się w granicach własnej działki.

- 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.**
- 8.1. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
- 8.2. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
- 8.3. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
- 9. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz wyniki analizy, o której mowa w przepisach § 3.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.).**
- 9.1. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz nieprzekraczalne linie zabudowy określa załącznik Nr 1 do decyzji, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.
- 9.2. Przedmiot sprawy stanowi realizację urządzenia instalacji odnawialnego źródła energii w związku z czym na podstawie art. 61 ust 3, nie wymaga spełnienia warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 10. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**

UZASADNIENIE

1. Teren przedmiotowej inwestycji:
- nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - wg złożonego wniosku stanowi część działki o pow. 17 712m² (powierzchnia całej działki 24842m²), oznaczoną w rejestrze gruntów gminy Ostróda numerem ew. 210, obręb Tyrowo, jako grunt rolny klasy IV (część działki, poza terenem inwestycji obejmuje także grunt rolny klasy III).
2. W/w działka jest niezabudowana budynkami.
3. Wnioskowana inwestycja stanowi zmianę zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Na podstawie wykonanej przez Wójta Gminy Ostróda analizy, o której mowa w pkt 9 decyzji, stwierdza się, że:
- przedmiot sprawy stanowi realizację urządzenia instalacji odnawialnego źródła energii w związku z czym na podstawie art. 61 ust 3, nie wymaga spełnienia warunków o

których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- b) teren wnioskowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, o którym mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- c) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego (z uwzględnieniem warunków art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- d) teren wnioskowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- e) wnioskowana inwestycja jest zgodna z właściwymi przepisami odrębnymi,
- f) wnioskowana inwestycja nie jest zlokalizowana:
 - w obszarze, w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiono zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi na mocy przepisów ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 273 z późn. zm.),
 - na terenie strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - na terenie strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

Wobec powyższego wnioskowana inwestycja spełnia wymogi przepisów art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dając podstawę do zastosowania w sprawie przepisów art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 w/w ustawy.

W tym stanie rzeczy postanowiono jak w treści decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Podmiotowi który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy przysługuje prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzgodnienie:

1. Starosta Ostródzki. Uzgodnienie z tytułu art.53 ust 4 pkt. 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.). Na podstawie art. 122 a § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego – pismo z dnia 23.02.2023 r. (data wpływu do Urzędu: 24.02.2023 r.), znak: RLŚ.673.64.2023
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne WODY POLSKIE, Zarząd Zlewni w Toruniu. Uzgodnienie z tytułu art.53 ust 4 pkt. 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.) tj. w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Projekt decyzji przygotował:



kierownik zespołu projektowego
urbanista mgr inż. Adam Syczewski
Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK” s. c.
10- 686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 6G/3

Adam Syczewski
Syczewski
kierownik zespołu projektowego
URBANISTA

Decyzję otrzymują:

1. Wnioskodawca: PV-SUN Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie reprezentowana przez Prezesa Zarządu Pana Przemysława Krzykwa
2. XXXX
3. XXXX
4. Gmina Ostróda
5. XXXX
6. XXXX
7. XXXX
8. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Olsztynie
9. a/a

Załącznik Nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
Nr 42/12023 z dnia 14.05.2023
znak: RGP.6730.134.2022.MC

-  Linie rozgraniczające teren inwestycji
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy

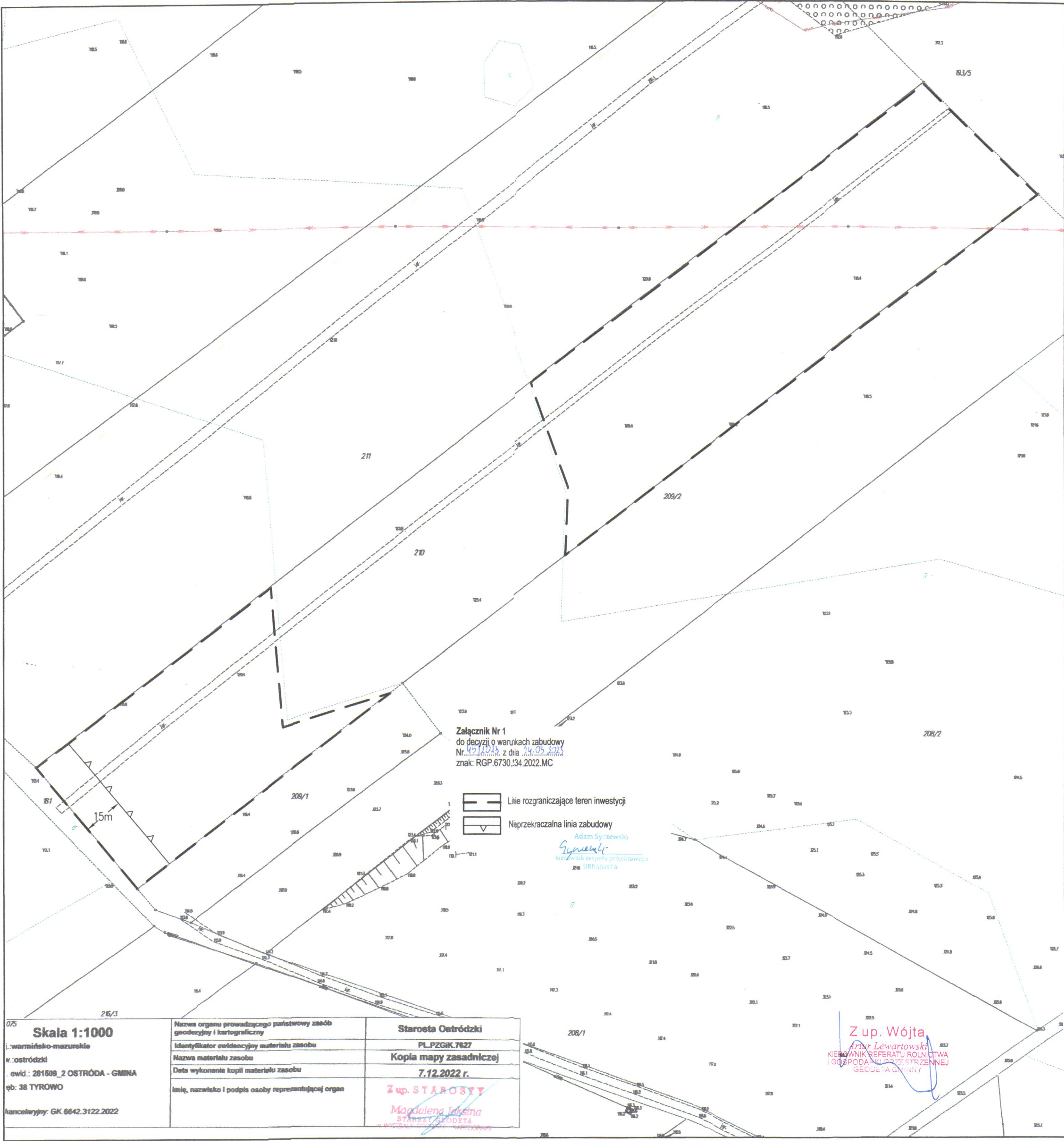
Adam Syczewski
Syczewski
kierownik zespołu projektowego
URBANISTA

Z up. Wójta
Artur Lewartowski
KIEROWNIK REFERATU ROLNICTWA
I GOSPODARSTWA PRZESTRZENNEJ
GEODETA GMINNY

075
Skala 1:1000
w: warmińsko-mazurskie
w: ostródzki
ewid.: 281508_2 OSTRÓDA - GMINA
qb: 38 TYROWO
kancelaryjny: GK.6642.3122.2022

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób
geodezyjny i kartograficzny
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
Nazwa materiału zasobu
Data wykonania kopii materiału zasobu
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

Starosta Ostródzki
PLPZGIK.7627
Kopia mapy zasadniczej
7.12.2022 r.
Z up. STAROSTY
Magdalena Jalsina
STAROSTA GEODETA
w: WARSZAWA 2, ul. ŻELAZNA, 14A/14B



BDK s.c.

BIURO ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNE
10-686 OLSZTYN, ul. Wilczyńskiego 6G/3
tel./fax (089) 541-42-24 e-mail: biuro@bdk.olsztyn.pl

ROK ZAŁ. 1992

NIP 739-020-51-26

P-510571498

Janusz Dubowik, Szymon Zabokrzecki, Michał Sobieraj, Adam Syczewski

Analiza

do decyzji Nr 45/2023 o warunkach zabudowy
z dnia 24 marca 2023 r., znak: RGP.6730.234.2022.MC
(część tekstowa)

Analiza:

- a) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- b) funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 poz. 1) - 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 3MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na części działki nr ew. 210, obręb Tyrowo, gm. Ostróda.

z wniosku PV-SUN Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Wspólna 63B/2 reprezentowanej przez Prezesa Zarządu – Pana Przemysława Krzykwa.

Organ ustalający warunki

zabudowy i zagospodarowania terenu: Wójt Gminy Ostróda

1. Podstawa prawna analizy:

- a) art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz. 503 z późn. zm.),
- b) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.).

2. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

- 2.1. W celu określenia czy zostały spełnione łącznie warunki określone w art. 61 w/w ustawy dokonano analizy o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Za obszar analizowany należy rozumieć teren określony i wyznaczony granicami, którego funkcję zabudowy i zagospodarowania oraz cechy zabudowy i zagospodarowania analizuje się w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania. Ponadto zgodnie z art. 61 ust 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.
- 2.2. W przypadku przedmiotowej inwestycji front działki wynosi 57m, natomiast wielkość obszaru analizowanego stanowi 3-krotną szerokość frontu działki - 171m. Organ wyznaczając obszar analizowany kierował się koniecznością obiektywnej oceny sąsiedztwa w odniesieniu do planowanej inwestycji. Dążono do tego aby obszar analizowany stanowił całość urbanistyczną i pozostawał w zgodzie ze specyfikacją okolicy. W ocenie organu obszar analizowany wyznaczony jako minimalny rozmiar, wynikający z przepisów prawa jest wystarczający do rzetelnego określenia funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania w kontekście ochrony ładu przestrzennego.
- 2.3. Przedmiot sprawy stanowi realizację urządzenia instalacji odnawialnego źródła energii w związku z czym na podstawie art. 61 ust 3, nie wymaga spełnienia warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 2.4. W odniesieniu do pkt 2.3. w analizie odstępuje się od określania średnich parametrów zabudowy, ponieważ pozostałoby to bez wpływu na wyniki analizy
- 2.5. W obszarze analizowanym nieruchomości gruntowe posiadają pośredni dostęp do drogi publicznej krajowej.
- 2.6. W obszarze analizowanym w zakresie uzbrojenia terenu:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z sieci elektroenergetycznej,
 - b) zaopatrzenie w wodę odbywa się z sieci wodociągowej,
 - c) odprowadzenie ścieków odbywa się z sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) zaopatrzenie w ciepło odbywa się z indywidualnych źródeł energii.
- 2.7. W obszarze analizowanym nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840).
- 2.8. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.).
- 2.9. W zakresie ochrony przyrody nie mają zastosowania prawne formy ochrony przyrody z tytułu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.).
- 2.10. W obszarze analizowanym nie występują:
- a) tereny narażone na powódzie,
 - b) tereny osuwiskowe,
 - c) tereny górnicze.

3. Wnioski.

Ze sporządzonej analizy wynika, co następuje:

- 1) przedmiot sprawy stanowi realizację urządzenia instalacji odnawialnego źródła energii w związku z czym na podstawie art. 61 ust 3, nie wymaga spełnienia warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) teren wnioskowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego (z uwzględnieniem warunków art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),

- 4) teren wnioskowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- 5) wnioskowana inwestycja jest zgodna z właściwymi przepisami odrębnymi,
- 6) wnioskowana inwestycja nie jest zlokalizowana:
 - w obszarze, w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiono zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi na mocy przepisów ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 273 z późn. zm.),
 - na terenie strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - na terenie strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

4. Część graficzna analizy została sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

Projekt analizy opracował:

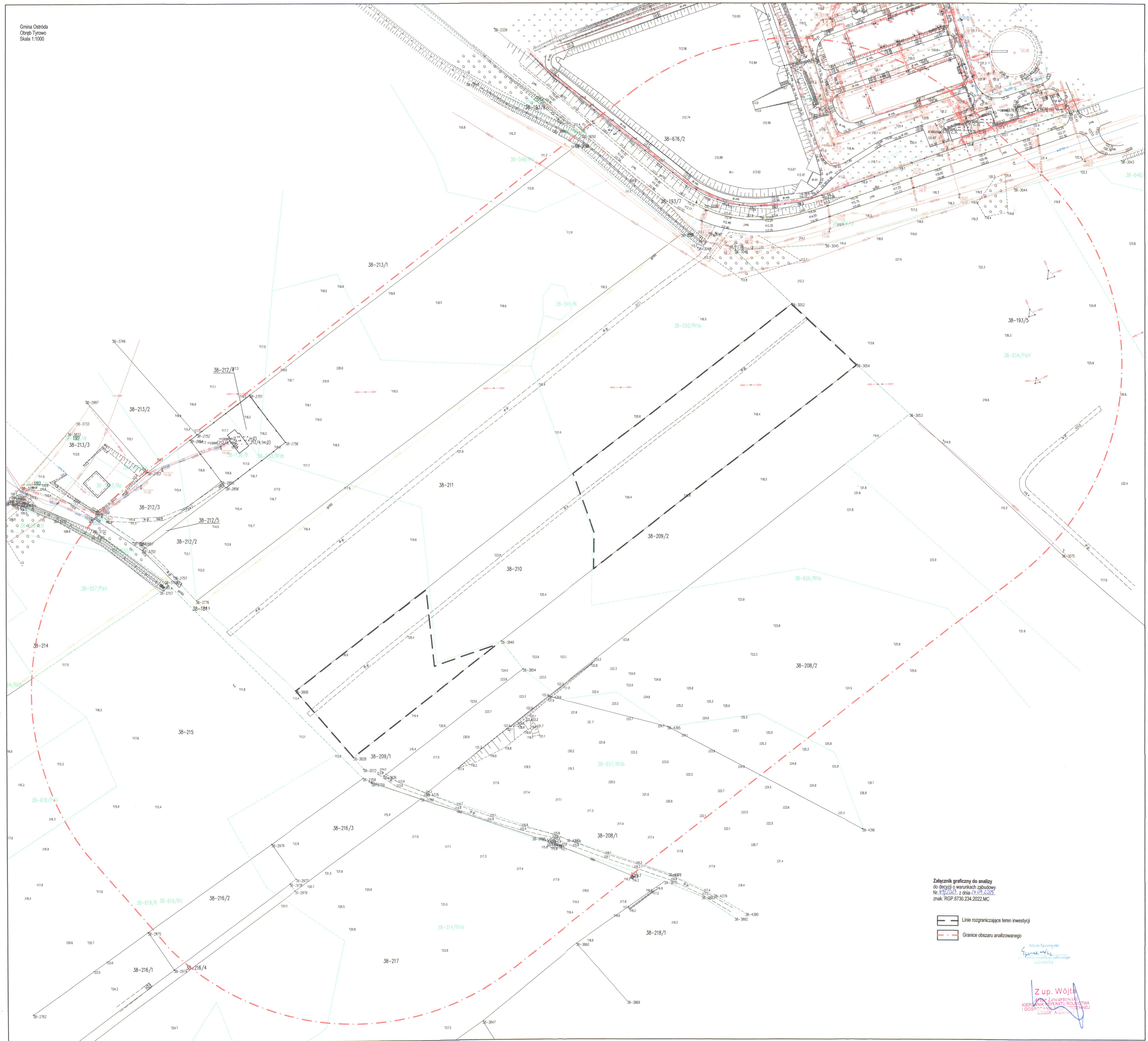
kierownik zespołu projektowego

urbanista mgr inż. Adam Syczewski

Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK” s. c.

10- 686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 6G/3

Adam Syczewski
Syczewski
kierownik zespołu projektowego
URBANISTA



Załącznik graficzny do analizy
do decyzji o warunkach zabudowy
Nr. 112/2022 z dnia 14.08.2022.
znak: RGP.6730.234.2022.MC

- Linie rozgraniczające teren inwestycji
- - - Granice obszaru analizowanego

Adam Syczałowski
Kierownik Biura Projektowego
GEOMASTA

Z up. Wójta
Anna Lewartowska
Kierownik Referatu Rolnictwa
i Gospodarki Leśnej
i Łowiectwa
Gmina Ostróda